

Покупая участок под строительство загородного дома для постоянного проживания, следует учесть массу законодательных нюансов — во избежание неприятных сюрпризов в будущем.

Строго по режиму

Ещё пару лет назад местные административные органы могли не позволить возводить на выбранном участке дом, если он не соответствовал виду разрешённого использования земли. А согласно п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса, лицо, осуществившее самовольную застройку, не приобретает права собственности на объект. Сегодня, говорит Александр Богданов, начальник юридического отдела компании «Велес капитал девелопмент», внесены изменения в закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Речь идет о той части, где ограничивается право на регистрацию по месту жительства в пригодном для постоянного проживания строении, расположенном на садовом участке, который относится к землям населенных пунктов. Отныне по запросу граждан региональные власти имеют право и должны определять порядок признания строений на садовых участках пригодными для постоянного проживания. Органы местного самоуправления получили возможность утверждать застройку, а потом и прописку, как это предусмотрено в ст. 32 Градостроительного кодекса РФ в части правил землепользования и застройки.

Если постоянная регистрация по новому месту жительства не планируется, можно купить участок на землях сельхозназначения, которые не возбраняется использовать под дачное строительство и ведение личного подсобного хозяйства. К тому же и обойдётся это в разы дешевле, чем участки, годящиеся для проживания. И в любом случае ещё до сделки необходимо побывать либо в земельном комитете, либо в ЕГРП, где можно получить данные как о земле, так и видах её разрешенного использования.

Чего лучше избегать

Как подсказывают юристы, не стоит зариться на земли, которые не значатся в разрядах «ИЖС» или «сельскохозяйственного назначения». Зачастую девелоперы и продавцы предлагают заключить предварительный договор и провести перевод до момента

оформления прав — мол, через пару-тройку месяцев земля уже будет в категории жилой. Однако даже самые расторопные и ответственные продавцы не в состоянии выполнить такое обещание. Дело в том, что перевод занимает от четырёх до шести месяцев, а зачастую гораздо больше. В любом случае начинать переговоры следует именно с этого вопроса: оформлена ли земля под ИЖС, а если нет, то в какой стадии находится оформление документов.

Тем, кто намерен сам заняться переводом, стоит учитывать, что этот процесс отнимает массу времени, сил и средств. Так, ещё пару лет назад за перевод гектара неподалеку от МКАД брали от 50 тысяч долларов. При этом неискушённый горожанин смутно представляет, как земля сельскохозяйственного назначения, переводится, допустим, в категорию поселений. В любом случае вопрос смены категории решается только местной администрацией, а временные затраты составят не менее года. «Операции перевода наиболее доходны с точки зрения ленд-девелопмента — услуги тут довольно дороги, — говорит Тимур Сайфутдинов, директор департамента загородной недвижимости компании «Blackwood». — Но проблема в том, что юридические или риелторские компании, которые сопровождают такие проекты и имеют в штате грамотных в этом отношении специалистов, можно сосчитать по пальцам одной руки».

Где, как и кто

Так что если покупатель ограничен в средствах, изменением категории придётся заниматься самостоятельно. Для этого нужно обратиться в орган, ведающий землей, — как правило, это районная управа либо власти субъекта Федерации. Именно там решат, можно ли удовлетворить просьбу или она проходит по разряду несбыточных надежд. А если облюбованный участок находится на землях лесного или водного фонда, подниматься придётся ещё выше — к представителям региональной и даже федеральной власти. Заявление подаётся в виде ходатайства. В нём указывается кадастровый номер участка и категорию земли, в состав которой он входит, а также обозначается категория, в которую её намерен перевести будущий хозяин. Но без обоснования перевода и наличия права на участок, рассматривать прошение никто не станет. Тут-то и кроется главная загавыка. Ведь прав у просителя пока нет. Поэтому сначала придётся убедить местные власти продать участок или перевести его на имя будущего владельца, и только потом обращаться с ходатайством об изменении категории.

После покупки надела к ходатайству прикладывается ещё масса документов: выписка из Государственного земельного кадастра, копии документов, удостоверяющих личность

заявителя, выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), заключение государственной экологической экспертизы, согласие правообладателя участка на его перевод в другую категорию, наконец, расчеты потерь сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства. Кроме того, за перевод придётся возместить потери землепользователю, причём последний может оперировать не государственными, а рыночными ценами.

«Подземные» камни

Но даже если повезло и земля оказалась в категории ИЖС, расслабляться не стоит. Не ровен час через год-другой рядом окажется автомагистраль либо склад алкогольной продукции. Так что юристы рекомендуют изучить документы градостроительной деятельности на перспективу. Сюда входят схемы территориального планирования застройки городских округов, генеральные планы поселений, планы по прокладке новых дорог, капитального строительства объектов тепло-, электро- или газоснабжения. «А с 1 января 2010 года все муниципальные районы, поселения, городские округа должны утвердить Генеральные планы и Правила землепользования и застройки, что даст понимание перспективы развития тех или иных территорий», — добавляет А. Богданов.

Также необходимо узнать, что думает БТИ относительно наличия строений на участке. Земля может быть абсолютно пустой, а в БТИ вдруг выяснится, что здесь стоял дом, но сгорел. И если земля уже куплена — придётся обращаться в суд с иском о прекращении права собственности предыдущего владельца на уже несуществующее строение. А если несговорчивые соседи отхватили кусок чужой территории и не желают пересматривать границы участков! Куда бежать — в земельный комитет или в органы местной власти? Для страховки — в обе инстанции. Правда, чиновники нередко отказываются копировать акты земельных границ, а уж получить их на руки просто невозможно. Выход таков: акты получать заранее, а с соседями обо всем договориться без негативных эмоций. А ещё лучше прибегнуть к помощи специалистов — риелторов, юристов. Придётся потратиться, зато и спать в новом доме можно будет без тревог.

Сергей Романов

[«Domania»](#)